

## INFORMACIJA

**O Drugom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, po mješovitom modelu poslovanja**

### Uvodne napomene

Vlada Crne Gore, na sjednici od 07.11.2019. godine, na predlog nekadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, uvrstila je projekat **Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja** na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (Zaključak Vlade broj: 07-7003).

Tadašnje Ministarstvo je u objavljenoj dopuni Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, u skladu sa članom 11 Odluke o kriterijumima, načinu i postupku izbora lica koje može steći crnogorsko državljanstvo prijemom radi realizacije posebnog programa ulaganja od posebnog značaja za privredni i ekonomski interes Crne Gore („Sl.list CG“, br. 79/18 i 12/20) definisalo obavezu investitora razvojnog projekta da, „uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma, nakon objave na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma, angažuje nezavisnog kontrolora koji će pratiti realizaciju razvojnog projekta u skladu sa Biznis planom i na polugodišnjem nivou izvještavati Ministarstvo, odnosno Vladu Crne Gore o statusu realizacije istog“.

Kompanija „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak je 10. marta 2020. godine dostavila predlog tadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma da za nezavisnog Kontrolora izabere društvo za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. sa sjedištem u Podgorici. Pomenuto Ministarstvo je 13. marta 2020. godine dalo saglasnost na navedeni predlog za angažovanje pomenutog društva za nezavisnog Kontrolora za praćenje realizacije ovog razvojnog projekta.

### Prvi Izvještaj

Prvi Izvještaj nezavisnog kontrolora je obuhvatio period od 07.11.2019.-07.05.2020. godine, a od strane Vlade je usvojen 16.07.2020. godine.

Kontrolor je, u skladu sa nalazima izvršene kontrole, u predmetnom Izvještaju konstatovao da je društvo „Durmitor Hotel and Villas“, d.o.o. Žabljak u svrhu realizacije projekta u izvještajnom periodu utrošilo finansijska sredstva u ukupnom iznosu od **€ 59.614,00**.

Dodatno, u Izvještaju je konstatovano da je investitor, do datuma kada je projekat uvršten na listu razvojnih projekata, uložio € 1.271.162 što je u ukupnom predstavljalo ulaganje od **€ 1.330.776,00**.

### Drugi Izvještaj

Drugi Izvještaj nezavisnog kontrolora obuhvata period od 07.05.2020. - 07.11.2020. godine, a Ministarstvu ekonomskog razvoja, u čiju su nadležnost prešli poslovi u vezi sa Listom razvojnih projekata u oblasti turizma iz okvira programa „ekonomskog državljanstva“, je dostavljen 14.04.2021. godine.

Na osnovu definisanog u Javnom pozivu, nezavisni kontrolor je pripremio Izvještaj u skladu sa Biznis planom koji im je dostavljen od strane investitora, finansijskim izvještajem i pregledom troškova koji su kontroloru takođe dostavljeni od strane investitora i u skladu sa drugom relevantnom dokumentacijom.

U predmetnom izvještaju, nezavisni kontrolor je konstatovao da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom troškova istinito i objektivno prikazuju stvarno stanje ulaganja za izvještajni period, te da sprovođenjem procedura kontrole prateće dokumentacije nije uočeno odstupanje od dostavljenog finansijskog izvještaja.

Takođe, u skladu sa nalazima kontrole, potvrđeni su troškovi u realizaciji projekta za usluge koje su nastale u izvještajnom periodu u ukupnom neto iznosu € **1.193.622**, odnosno bruto iznosu € **1.444.282**.

Ukupna ulaganja investitora, od početka realizacije investicije do 07.11.2020. godine iznose € 2.524.398.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo ekonomskog razvoja predlaže Vladi da donese sljedeći zaključak:

- Vlada Crne Gore je na sjednici od \_\_\_\_\_ 2021. godine usvojila Informaciju o Drugom Izvještaju o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. u vezi sa realizacijom projekta Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja

Prilog:

Drugi Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja pripremljenom od strane društva za reviziju „Crowe MNE“ d.o.o. vezano za realizaciju projekta Izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“, Žabljak, po mješovitom modelu poslovanja

Crna Gora  
MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA  
PODGORICA

Primljeni broj:	14.04.2011			
Org. jed.	Projekat/izv.	Područje	Prilog	Vrijednost
018	- 330	/ 21	-	3044/1

"CROWE MNE" d.o.o.

Broj: 282/20

Podgorica, 27.11. 2020 god.

„Durmitor Hotel and Villas“ d.o.o.

Ugovoreni postupci

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja

## S A D R Ž A J

Izveštaj o nalazima činjeničnog stanja	Strana 1-2
Osnovne informacije o projektu	3
Detaljan pregled ulaganja	4
<b>Prilog izvještaju:</b> Finansijski izvještaj Društva za period od 07.maja 2020. do 07. novembra 2020. godine	



Društvo za reviziju Crowe Mne d.o.o. Podgorica  
Žiro račun: 520-34559-91; Reg. broj: 5-0803037/1 PIB: 03152324; PDV: 30/31-17725-0  
Vučedolska 7, 81 000 Podgorica

## IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA

Petros Stathis, Izvršni direktor  
„Durmitor Hotel and Villas“ d.o.o. Žabljak  
Vuka Karadžića bb – zgrada Razvršje, Žabljak  
26. novembar 2020. godine

### Vlasnicima Durmitor Hotel and Villas d.o.o Žabljak

Obavili smo niže navedene postupke u skladu sa našim ugovorom od 20. marta 2020. godine te shodno tome vam dostavljamo Izvještaj o nalazima činjeničnog stanja (u daljem tekstu: „Izvještaj“), koji se odnosi na prvi dio ulaganja u periodu od 7. maja 2020. godine do 7. novembra 2020. godine u svrhu realizacije projekta „Durmitor Hotel and Villas (u daljem tekstu: „Projekat“) čiji je investitor Durmitor Hotel and Villas d.o.o. Žabljak (u daljem tekstu: „Društvo“). Pomenuti projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 7. novembra 2019. godine.

### Svrha

Naš angažman je podrazumijevao sprovođenje ugovorenih procedura u cilju potvrde ulaganja Društva u svrhu realizacije projekta u periodu od 7. maja 2020. godine do 7. novembra 2020. godine (u daljem tekstu: „testirani period“) shodno obavezi iz Javnog poziva za iskazivanje interesovanja za kvalifikovanje projekata na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma (u daljem tekstu: „Javni poziv“) Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore (u daljem tekstu: „MORT“).

### Izvršene procedure

Angažman je sproveden u skladu sa:

- Uputstvom dobijenim od strane MORT i Društva;
- Međunarodnim standardom o srodnim uslugama ISRS 4400 "Angažovanja o izvršenju ugovorenih procedura u vezi sa finansijskim informacijama" kao što je objavljeno od strane Međunarodne federacije računovođa (IFAC);
- Etičkim kodeksom za profesionalne računovođe izdatim od strane IFAC-a. Iako ISRS 4400 predviđa da nezavisnost nije uslov za dogovorene proceduralne obaveze, MORT i Vlada Crne Gore zahtijevaju da je Revizor takođe saglasan sa zahtjevima o nezavisnosti iz Etičkog kodeksa za profesionalne računovođe.

Postupci koje smo izvršili imaju za cilj da pomognu kako vlasnicima Društva tako i korisnicima izvještaja MORT i Vladi Crne Gore u ocjeni dinamike ulaganja i statusu realizacije projekta.

Procedure koje smo izvršili su sljedeće:

Od Društva smo dobili finansijski izvještaj sa pregledom ulaganja za testirani period i prateće fakture uz koje su dostavljeni bankarski izvodi, ugovore sa dobavljačima na koje se odnose testirana ulaganja, biznis plan za izgradnju i razradu turističkog kompleksa, i na osnovu toga primijenili sljedeće procedure:

- Izvršili smo uvid u dostavljeni biznis plan u svhu upoređivanja planiranog toka investicije sa stvarnim kao i pratećih ulaganja;
- Pregled ulaganja koje nam je Društvo dostavilo smo uporedili sa dostavljenim fakturama dobavljača, ugovorima sa dobavljačima kao i bankarskim izvodima koji potvrđuju da su fakturisane obaveze izmirene od strane Društva;
- Dostavljene specifikacije o realizaciji projekta uporedili smo sa dostavljenim finansijskim izvještajem u cilju uvjeravanja u stvarno nastale radove i prateće troškove po osnovu istog.



**Društvo za reviziju Crowe Mne d.o.o. Podgorica**  
Žiro račun: 520-34559-91; Reg. broj: 5-0803037/1 PIB: 03152324; PDV: 30/31-17725-0  
Vučedolska 7, 81 000 Podgorica

## **IZVJEŠTAJ O NALAZIMA ČINJENIČNOG STANJA (nastavak)**

### **Vlasnicima Durmitor Hotel and Villas d.o.o Žabljak (nastavak)**

#### **Izvršene procedure (nastavak)**

U izvještaju su prikazane informacije dobijene od strane Društva kao odgovori na određena pitanja ili koje su dobijene iz informacionog sistema, ugovora i evidencija Društva.

S obzirom da izvršene procedure ne čine reviziju niti pregled sačinjen u skladu sa Međunarodnim standardima revizije (ISAs) ili Međunarodnim standardima koji se primjenjuju na poslove pregleda finansijskih iskaza (ISREs), ne izražavamo bilo kakvo uvjerenje u smislu koji podrazumevaju ti standardi.

U slučaju da smo izvršili dodatne procedure ili da smo izvršili reviziju ili pregled finansijskih iskaza Društva u skladu sa Međunarodnim standardima revizije, odnosno Međunarodnim standardima koji se primjenjuju na pregled finansijskih iskaza, postoji mogućnost da bi zapazili neke dodatne činjenice o kojima bi vas obavijestili.

#### **Činjenično stanje**

Na osnovu izvršenih procedura utvrdili smo da podaci dostavljeni u finansijskom izvještaju sa pregledom troškova od strane Društva prikazuju istinito i objektivno stvarno stanje ulaganja za testirani period. Sprovedenjem procedura kontrole prateće dokumentacije nije uočeno odstupanje od dostavljenog izvještaja Društva.


Detaljan pregled ulaganja za testirani period možete vidjeti u tački 2 „Detaljan pregled ulaganja“ ovog izvještaja.

#### **Upotreba izvještaja**

Ovaj izvještaj je pripremljen za potrebe Društva, kao i relevantnih trećih strana kao što su MORT i Vlada Crne Gore prema kojima je Društvo u obavezi da prikaže nastala ulaganja za testirani period, u skladu sa Javnim pozivom.

Podgorica, 26. novembar 2020. godine



  
Dorđe Dimić  
Ovlašćeni revizor

(Licenca broj 072 izdata 9. marta 2017. godine)

## 1. OSNOVNE INFORMACIJE O PROJEKTU

„Durmitor Hotel and Villas“ je novoosnovano društvo sa ograničenom odgovornošću čija je osnovna djelatnost vezana za upravljanje hotelima i sličnim smještajem. Ovo pravno lice je svoju misiju vezalo za pružanje turističkih usluga na najvišem nivou, što bi u skladu sa vizijom ovog preduzeća, trebalo da rezultira jasnom prepoznatljivošću na turističkom tržištu Jugoistočne Evrope.

U cilju realizacije navedenih ciljeva privrednog društva „Durmitor Hotel and Villas“ i grupacije kojoj ono pripada, ovo preduzeće je, neodustajući od strategije pomenute grupacije, svoj fokus stavilo na izgradnju i razradu hotelskih i ugostiteljskih objekata visoke kategorije na ekskluzivnim lokacijama u Crnoj Gori, okruženim izvanrednim prirodnim ljepotama. U skladu sa ovako definisanom strategijom, prvi projekat koji će biti razrađen od strane ovog privrednog društva i u kojem se ono javlja kao investitor je projekat izgradnje i razrade turističkog naselja na lokaciji nekadašnjeg hotela „Durmitor“.

Turistički objekti visoke kategorije zahtijevaju velika ulaganja, naročito objekti kategorisani sa pet zvjezdica, ali se zahvaljujući ovim ulaganjima mogu stvoriti usluge i sadržaji koji će privući visokoplatežne goste, ublažiti sezonski efekat i ostvariti bolja prosječna popunjenost objekta tokom godine i u krajnjem veći prihodi za vlasnike tih objekata.

Uvažavajući prethodno navedeno, kompanija „Adriatic Properties“ je prepoznala šansu da uzme učešće na tenderu za kupovinu imovine nekadašnjeg hotela „Durmitor“, pa je kao prvorangirana kompanija, na kraju tog procesa stupila u posjed predmetne imovine. U cilju bolje kontrole razvoja predmetne lokacije i sadržaja koji su na njoj planirani, pod okriljem ove grupacije je osnovana kompanija „Durmitor Hotel and Villas“ d.o.o. Žabljak, na koju je prenešena pomenuta imovina i koja će biti nosilac projekta opisanog u ovom biznis planu.

U skladu sa planovima investitora na lokalitetu nekadašnjeg hotela „Durmitor“ će biti izgrađeno ekskluzivno turističko naselje, sastavljeno od hotelskog objekta i 13 vila, a koje će biti obogaćeno sadržajima i uslugama koji bi gostima ovog objekta trebalo da pruže pun komfor immanentan hotelima najviše kategorije. U okviru planiranih objekata će se naći 68 smještajnih jedinica površine od 69 do 150m<sup>2</sup> u kojima je previđen smještaj za 168 osoba koliko je ležaja projektovano. Istovremeno, u cilju kvalitetnijeg pozicioniranja na tržištu, namjera investitora je da sklopi ugovor o franšizi sa nekim od renomiranih turističkih lanaca i da prodaju smještajnih kapaciteta poveže sa sektorom prodaje grupacije kojoj pripada.

Osnivač kompanije „Durmitor Hotel and Villas“, gospodin Petros Stathis, je ujedno vlasnički i upravljački vezan za više pivrednih društava u Crnoj Gori. Među tim pravnim licima se nalazi i kompanija „Adriatic Properties“ čija djelatnost je vezana za elitni turizam, pa je s obzirom na djelatnost tog lica koja se poklapa sa djelatnošću kompanije „Durmitor Hotel and Villas“, kao inevstitora ovog projekta, potrebno sagledati aktivnosti i poslovanje tog privrednog subjekta.

Privredno društvo „Adriatic Properties“ sa sjedištem u Budvi je osnovano 17. oktobra 2006. kao društvo sa ograničenom odgovornošću. Njegov formalni osnivač je kompanija „Aidway Investments Limited“. Od samog osnivanja kompanija „Adriatic Properties“ je bila usmjerena ka razvoju luksuznih hotelskih objekata.

Projekat je od strane Vlade Crne Gore uvršten na Listu razvojnih projekata u oblasti turizma dana 07. novembra 2019. godine.

## 2. DETALJAN PREGLED ULAGANJA

Detaljnim sprovedenim procedurama koje su opisane u odjeljku „Izvršene procedure“ potvrdili smo ukupne troškove Društva u iznosu od EUR 1.193.622 nastale u periodu od 7. maja 2020. godine do 7. novembra 2020. godine.

Detaljan pregled ulaganja Društva u testiranom periodu u svrhu realizacije projekta možete vidjeti u sljedećoj tabeli:

Pregled ulaganja							
Datm fakture	Datum izvoda	Iznos uplate	Dobavljač	Iznos neto	PDV 21%	Iznos bruto	Opis
5-sep-20	9-sep-20	9.934	Ramel Nikšić	8.210	1.724	9.934	Isporuka i montaža elektro instalacija na hotelu za instalaciju kablovskih vodova.
8-jun-20	18-jun-20	104.385	Zeković company d.o.o Žabljak	1.153.297	242.192	1.395.489	Izvođenje građevinskih radova po privremenim situacijama.
18-jul-20	24-jul-20	363.094					
31-jul-20	20-avg-20	190.771					
1-sep-20	15-sep-20	230.827					
8-sep-20	15-sep-20	9.306					
6-okt-20	14-okt-20	219.871					
11-sep-20	15-sep-20	4.979	Progress & CO Nikšić	4.115	864	4.979	Isporuka i montaza prirodnog dekorativnog kamena.
18-sep-20	-	-					
17-jun-20	18-jun-20	8.470	Studio K Podgorica	28.000	5.880	33.880	Usluge strucnog nadzora za period maj-avgust 2020.godine
23-jul-20	24-jul-20	8.470					
18-avg20	18-avg-20	8.470					
10-sep-20	9-nov-20	8.470					
Ukupno za period:				1.193.622	250.660	1.444.282	

Društvo je angažovalo dobavljača Zeković company d.o.o. Žabljak za izvođenje građevinskih radova na projektu izgradnje hotela „Durmitor Hotel and Villas“. U period od 07.maja 2020. do 07. Novembra 2020. Godine Zeković company d.o.o. Žabljak je po privremenim situacijama izdalo fakture u ukupnom iznosu od EUR 1.395.489 sa uključenim PDV-om dok je po tom osnovu Društvo u predmetnom periodu izvršilo uplatu u iznosu od EUR 1.118.524.

Naime, Društvo prema dobavljaču za izvođenje građevinskih radova je izvršilo manja plaćanja u iznosu od EUR 276.965 u odnosu na privremene situacije jer je prema ugovoru br. 02/10 uplatilo avans, tako da prilikom dobijanja privremene situacije ukupna vrijednost situacionih radova se umanjuje za 10% na ime ranije uplaćenog avansa.

Društvo je firmi Progress & CO Nikšić uplatilo 15. septembra 2020. godine iznos od EUR 4.979 po osnovu faktura koje su dostavljene 11. i 18. septembra 2020. godine.

Redni broj	Pregled ukupnih ulaganja u projekat	
1.	Ulaganje sprovedeno za period do 07. novembra 2019. godine, tj. do datuma kada je projekat uvršten na listu razvojnih projekata kod Vlade Crne Gore	1.271.162
2.	Početno stanje na osnovu realizovanih ulaganja prije izvještajnog perioda, tj. ulaganja koja se odnose period izvještavanja od 07.novembra 2019. godine do 07. maja 2020. godine.	59.614
3.	Stanje na osnovu realizovanih ulaganja u izvještajnom periodu od 07.05.2020.-07.11.2020. godine	1.193.622
4.	Ukupno ulaganje u projekat za period od 07.11.2019.– 07.11.2020.godine (2+3)	1.253.236
Ukupno ulaganje u projekat: (1+4)		2.524.398

Sprovedenim procedurama i uvidom u prateću dokumentaciju dobijenu od strane Društva u posmatranom periodu od 07.05.2020. do 07.11.2020. godine Društvo je evidentiralo na osnovu faktura i privremenih situacija ukupna ulaganja u iznosu od EUR 1.193.622 po osnovu kojeg je u navedenom periodu isplaćeno dobavljačima iznos od EUR 957.724 kao i iznos uplaćen dobavljaču Studio K Podgorica od 09.11.2020. godine EUR 7.000 bez poreza na dodatu vrijednost koji se tiče usluga strucnog nadzora za predmetni period





## Izveštaj

Finansijski izvještaj Durmitor hotel and villas doo, Žabljak za period od 07. maja 2020. do 07. novembra 2020. godine.

Pregled ulaganja				
Dobavljač	Iznos neto	PDV 21%	Iznos bruto	Opis
Ramel Nikšić	8.210	1.724	9.934	Isporučka i montaža elektro instalacija na hotelu za instalaciju kablovskih vodova.
Zeković company d.o.o Žabljak	1.153.297	242.192	1.395.489	Izvođenje građevinskih radova po privremenim situacijama.
Progress & CO Nikšić	4.115	864	4.979	Isporučka i montaža prirodnog dekorativnog kamena.
Studio K Podgorica	28.000	5.880	33.880	Usluge stručnog nadzora za period maj-avgust 2020.godine
<b>Ukupno:</b>	<b>1.193.622</b>	<b>250.660</b>	<b>1.444.282</b>	

  
  
Bencun Goran, Ovlašćeni zastupnik  
Durmitor hotel and villas doo, Žabljak  
Dana 15.11.2020